



CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIUM ESJ TOWERS

26 de mayo de 2024

CONVOCATORIA DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA PARA APROBAR ARRENDAMIENTO DE ÁREA COMÚN DE LA BARRA; ACUERDOS DE TRANSACCIÓN CON ESJ TOWERS INC. Y PROPUESTA DE ATENURE PARA UN ACUERDO PARA AUTORIZARLE A LITIGAR Y NEGOCIAR EL RECLAMO DEL CONSEJO CONTRA EL SEGURO Y RATIFICAR ACUERDO DE CESIÓN, SEGÚN ENMENDADO

A: Todos los miembros del Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers (los Titulares de Unidades completas (“Full Owner” o FOs) y los Titulares de Intervalos (“Deeded Vacation Owners” o VOs))

De: Chana Cohen, Presidenta de la Junta de Directores

Estimados miembros del Consejo de Titulares:

Por la presente, quedan notificados de que la Junta de Directores del Condominio ESJ Towers ha convocado una reunión extraordinaria del Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers (también conocido como el HOA), que se llevará a cabo **el 31 de mayo de 2024, a las 5:00PM**, en el área de hospitalidad en el vestíbulo del condominio ESJ Towers (anteriormente conocido como el Restaurante Mare) en 6165 Isla Verde Avenue, Carolina, Puerto Rico y que todos los miembros del Consejo están invitados a asistir y votar en la Reunión Especial.

Los temas de discusión y votación en la agenda de la reunión son los siguientes:

1. Aprobación de Propuesta para Arrendar Área de Barra y Autorización para Firmar Contrato de Arrendamiento

La Junta de Directores solicita la aprobación de la propuesta para arrendar, por un canon de arrendamiento de \$2,000 mensual, ciertas áreas comunes, incluyendo el área de la barra en el vestíbulo del condominio, un área de almacenaje y un área cerca de la entrada de la playa para una barra exterior y que se autorice a la Presidenta a firmar el contrato de arrendamiento en representación del Consejo de Titulares. El contrato propuesto estará disponible en la página www.esjhoa.com.

2. Aprobación del Acuerdo Transaccional con ESJ Towers Inc.

En el caso de quiebras (*In re ESJ Towers Inc.*, 22-01676(ESL)), el Deudor (ESJ Towers Inc.) celebró una subasta de todos sus activos. Del precio de venta, el Deudor ha propuesto pagar \$1,300,000 como pago en finiquito de la reclamación administrativa del Consejo, la cual está compuesto de las cuotas de mantenimiento y otras deudas incurridas luego del 10 de junio de 2022 hasta el cierre de la venta que ocurrirá en o antes del 20 de junio 2024. Además, el Tribunal de Quiebras aprobó el plan de reorganización del Deudor, en el cual el Deudor incluyó al Consejo en la clase 6 (acreedores no asegurados) y a base de su participación (calculada pro-rata a base de las sumas reclamadas en los ‘proofs of claim’ número 98, 99, 100, 101 y 102) el deudor ha estimado que el Consejo recibirá dividendos de aproximadamente \$463,342.74, los cuales serían recibidos en o antes del 20 de junio de 2024. Además, el Consejo recibiría su participación pro-rata de los frutos de las causas de acción que pueda traer el comité que estará a cargo de las reclamaciones bajo el capítulo 5 de Código de Quiebras (podría ser el comité de acreedores no asegurados o el comité post-confirmación, si el Tribunal de Quiebras ordena que el comité de acreedores sea sustituido por el comité post-confirmación). El deudor cedería al Consejo de Titulares todo interés en el reclamo contra Chubb. Además, mediante estipulación se estarían cerrando los otros casos pendientes en los cuales ESJ Towers Inc. sea parte para transar controversia de dicha corporación con el Consejo. De conformidad con el Artículo 54 de la Ley de Condominios, el Consejo de Titulares tiene que aprobar cualquier acuerdo judicial o extra-judicial que sea para una suma mayor a \$5,000, por lo cual la Junta de Directores le somete el acuerdo transaccional propuesto al Consejo de Titulares para su aprobación o rechazo en estricto cumplimiento con lo establecido en el Artículo 54.

3. Aprobación de la Propuesta de Attenure y Autorización para Firmar Estipulación

La Junta de Directores solicita la aprobación del Consejo de Titulares de la nueva propuesta de Attenure para un acuerdo en el cual se le autoriza a litigar y negociar con Chubb la reclamación del Consejo y que se ratifiquen los documentos de cesión de participación, según enmendados en dicho acuerdo nuevo titulado *Agreement to Authorize Attenure to Negotiate and Litigate the Insurance Claim Against Chubb Insurance Company of Puerto Rico and to Ratify Assignment Documents, as amended herein*. La estipulación propuesta estará disponible en la página www.esjhoa.com.

Todos los documentos relevantes para los asuntos de la agenda y los temas de discusión están disponibles en la página www.esjhoa.com. De conformidad con la Ley 129 de 2020 (la Ley de Condominios de Puerto Rico), solo los asuntos incluidos en esta agenda podrán ser discutidos en esta reunión extraordinaria. Cada titular tiene derecho a un (1) voto, independientemente del número de unidades y/o intervalos del que sea titular.

No podrán votar los titulares que no hayan acreditado su “condición” de titular mediante la entrega de una copia de su escritura de compraventa o cualquier otro documento legal que les reconozca como titulares de una unidad o de un intervalo. Asimismo, los titulares que deben: tres (3) o más cuotas de cuotas mensuales de mantenimiento, y/o cuotas, y/o cuotas especiales, y/o multas con pago atrasado de sesenta (60) días o más, y/o cualquier prima de seguro comunal para cualquiera de las unidades de las que son titulares, no podrán votar ni dar su consentimiento ni expresarse en la reunión del Consejo de Titulares, hasta que sea satisfecha la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique el cumplimiento de un plan de pagos aprobado por la Junta de Directores antes de la reunión. La lista de unidades elegibles para la votación que mantiene la Junta de Directores será la información oficial utilizada para verificar el estado de cuenta de cada unidad y cada titular es elegible para votar en la reunión.

Cuando una (1) o más unidades pertenezcan a una persona jurídica, la entidad jurídica designará, por resolución, a la persona que la representará para asistir a la reunión y para ejercer el derecho al voto que le corresponda a la entidad jurídica. Si una unidad pertenece conjuntamente a diferentes propietarios (ya sean estos propietarios personas físicas, entidades jurídicas o una combinación de ambos), designarán a una (1) sola persona para representar a la unidad a través de una designación. La fecha límite para presentar una resolución o designación es el **30 de mayo de 2024 a las 5:00 pm** y aquellas resoluciones o designaciones recibidas después de la fecha límite no pueden ser contadas.

Si usted no puede asistir a la reunión, puede ser representado con un poder notarial o proxy, siempre y cuando su representante cumpla con los requisitos para participar y votar en la reunión y el documento cumpla con los requisitos para un poder o proxy establecidos en el Artículo 51 de la Ley 129 de 2020, con un formulario de proxy debidamente completado y entregado en las oficinas del Consejo o por correo electrónico a: esjtowers1975@gmail.com al menos 24 horas antes de la reunión. Cada representante puede representar solamente a un (1) propietario a la vez. Como lo exige el Artículo 51 de la Ley 129 de 2020, la fecha límite para presentar un poder o proxy es el **30 de mayo de 2024 a las 5:00 pm** y el poder o proxy recibido después de la fecha límite no puede ser contado. Se incluye una copia del formulario de proxy con esta Convocatoria y se puede solicitar otra copia en las oficinas del Consejo en el Mezanine del Condominio ESJ Towers. Después de completar el formulario de proxy en su totalidad, recuerde firmarlo, entregar el original firmado a las oficinas del Consejo de Titulares antes de la fecha límite y entregar una copia a la persona que lo representará (su representante vía proxy).

Esta Convocatoria se exhibirá en el tablón de anuncios. La Convocatoria y todos los documentos también estarán en la página web www.esjhoa.com. Si cualquier titular necesita actualizar su información contacto; realizar un pago de cuotas atrasados,

derramas, primas de seguro, multas o cuotas de mantenimiento; o examinar o solicitar una copia adicional de este aviso, la agenda, los documentos relevantes para los asuntos de la agenda o el formulario de proxy, llame a la Sra. Sophymar Hernández Díaz al 1(787)691-9973; o envíe un correo electrónico a esjtowers1975@gmail.com; o presente una solicitud en persona en la oficina del Consejo de Titulares (HOA) en el Piso Mezanine del Condominio ESJ Towers. La lista de las unidades elegibles para votar, con los pagos calculados hasta la fecha de esta Convocatoria, estará disponible para su inspección en dicha oficina del Consejo de Titulares. La lista de unidades elegibles para la votación que mantiene la Junta de Directores será la información oficial utilizada para verificar el estado de cuenta de cada unidad y cada titular es elegible para votar en la reunión. Esta lista se actualizará con frecuencia, hasta la fecha de la reunión, para determinar quiénes son los titulares con derecho a votar en la reunión. Si desea verificar el estado del titular o la elegibilidad de la unidad para votar, por favor hágalo lo antes posible, en o antes de **las 5:00 pm del 30 de mayo de 2024**.

Una copia de esta Convocatoria, todas las notificaciones, todos los proxies o poderes recibidos, el registro de los votos recibidos en la reunión, una certificación de los resultados y todas las notificaciones de los resultados se mantendrán en la oficina del Consejo de Titulares y podrán ser inspeccionados por solicitud previa.

Cordialmente,



Chana Cohen,
Presidenta de la Junta de Directores